



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TIMRÅ

Bostadsrättsförening

BRF VARVET 2

Lägenhet nr

017

Värdetidpunkt

2026-08-28



Entré flerbostadshus med tegelfasad

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-08-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	TIMRÅ
Bostadsrättsförening	BRF VARVET 2
Lägenhet nr	017
Adress	MELLANGATAN 19 B 861 32 TIMRÅ
Område	Timrå
D-nr	152631032

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 017 i BRF VARVET 2 i Timrå kommun ligger centralt i Timrå centrum. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och centrumbebyggelse.

Boarean uppgår till 37,5 m² fördelat på 1 rum och kokvrå, på våning 2 av 4.

Månadsavgiften är 2 600 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-TV, bredband och balkongtillägg på totalt 962 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026

125 000 KRONOR

Etthundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 100 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 333

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-08-28 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-03-15, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 017, Skatteverkets lgh nr 1102
Läge i byggnaden	Våning 2 av 4. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, hygienrum, vardagsrum och kokvrå
Boarea	37,5 m ² Fördelat på 1 rum och kokvrå
Balkong & uteplats	Inglasad balkong mot baksidan med grönområde och lekplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och parkett. Slitna, smutsiga/missfärgade
Vägg	Tapet och målade. Slitna
Tak	Målat
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (synligt rör), kyl (Zanussi) Kokvrå i vinkel med ljusa skåpluckor Låg standard, sämre skick, slitet. Äldre vitvaror
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Missfärgad inredning och ytskikt, viss fuktluft. Det droppar vatten från blandaren. Dörr till badrum i sämre skick. Normal standard, sämre skick, slitet
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även matkällare och förråd
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick, slitet och smutsigt

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 600 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-TV, bredband och balkongtillägg på 68 + 120 + 774 = 962 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF VARVET 2, orgnr 789200-1160
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Timrå Vivsta 28:3
<i>Ålder</i>	Byggår 1962
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus
	Totalt 36 st lägenheter och st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 2 286 m ²
	<i>Lokaler</i> 48 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga
	<i>Garage</i> 3 st
	<i>P-platser</i> 28 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus och centrumbebyggelse
<i>Avstånd</i>	I området finns skola, förskola, hälsocentral och serviceutbud

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	14 194 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	9 311 542 kr, motsvarande ca 3 990 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	323 177 kr
<i>Underhåll</i>	Enligt årsredovisningen har föreningen en underhållsplan som uppdateras varje år. Nya inglasad balkonger. För övriga utförda åtgärder se årsredovisningen.
<i>Höjning av avgift</i>	Uppgift saknas

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

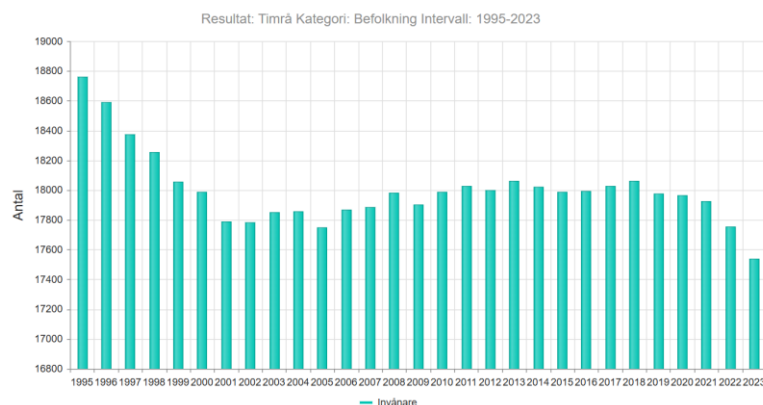
7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Timrå kommun ligger vid Bottenhavet i den östra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Timrå är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 17 521 personer (2024, SCB), där en majoritet bor i centralorten Timrå.

Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen för perioden år 1995 till år 2023 (MSCI).



Förbindelser och vägnät

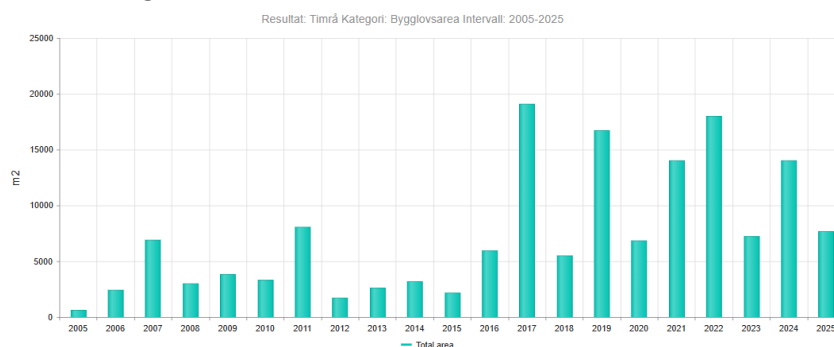
Timrå kommun har en yta på cirka 1 234 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Länsväg 330 och 331 är också viktiga vägar som kopplar Timrå till omkringliggande områden. Timrå kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Från Timrå tågstation finns tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 4 timmar), Sundsvall, Umeå och Östersund. I kommunen finns Söråkers hamn som är en intermodal industrihamn. Den närmaste flygplatsen är SundsvallTimrå Airport, belägen endast cirka 10 minuter med bil från Timrå centrum. De största närliggande städerna är Sundsvall, Härnösand och Örnsköldsvik, alla inom någon timmes avstånd.

Näringsliv

Timrå är en kommun med sektorer inom skogsindustri, energi, offentlig verksamhet och handel. Kommunen har knappt 2 000 st företag (arbetsställen, SCB 2025) där nio av tio är småföretag. Timrå kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är utöver småföretagen själva Timrå kommun och SCA. I Torsboda utanför Timrå har nya detaljplaner tagits fram och utbyggnaden av infrastrukturen påbörjats. Här planeras för nya industrietableringar. Timrå kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Kulturevenemang och sportaktiviteter, såsom hockeylaget Timrå IK, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Turism är också en del av näringslivet med sevärdheter som det natursköna området vid Indalsälven.

Byggnande i kommunen

Diagrammet nedan visar utvecklingen av den totala bygglovsarean under perioden år 2005 till år 2025 (MSCI). Varav bygglovsarean från år 2020 och framåt varierat mellan en lägstanivå på knappt 7 300 m² år 2023 och en högstanivå på knappt 18 000 m² år 2022.

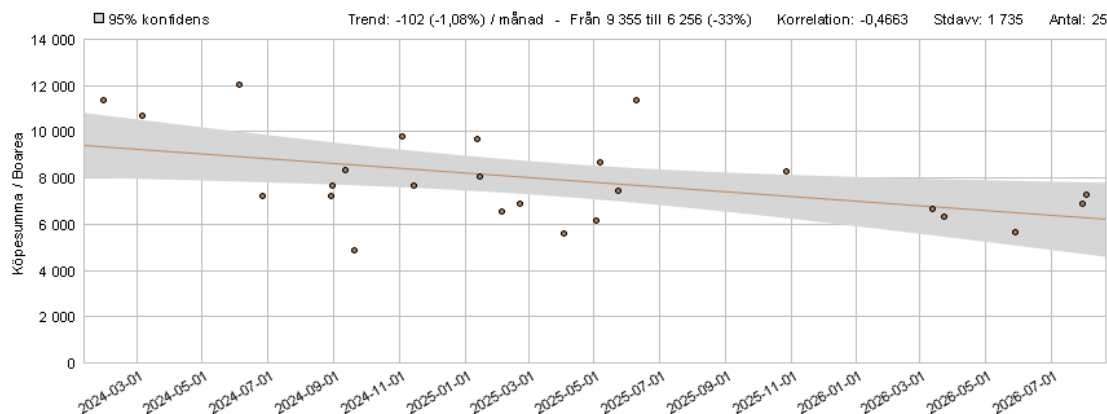


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 33 - 46 m².

Sökningen genererade 18 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 878 - 11 363 kr/m² med medel 7 279 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
BRF Vivsta	2026-08-03	39	1	1	1963	2 696	7 307	285 000
Brf Framnäs /Castor	2026-07-30	40	1	0	1965	2 231	6 875	275 000
Brf Vivsta	2026-05-29	38	1	2	1963	2 292	5 657	215 000
BRF Mariedal	2026-03-23	45	1	2	1964	3 515	6 333	285 000
BRF Vivstanäs	2026-03-12	45	1	2	1973	2 686	6 666	300 000
HSBs brf Ströget i Timrå	2025-06-09	44	1	3		4 329	11 363	500 000
Brf Mariedal /Nisses Förvaltnings AB	2025-05-24	43	1	3	1963	3 293	7 441	320 000
BRF Vivsta	2025-05-03	38	1	4	1963	2 292	6 184	235 000
BRF Varvet 3	2025-04-03	40	1	4	1967	2 297	5 625	225 000
Brf Vivstanäs (Nisses Förvaltnings AB)	2025-02-21	45	1	2	1973	2 686	6 888	310 000
Brf Vivstanäs /Nisses Förvaltnings AB	2025-02-04	45	1	1	1973	2 686	6 555	295 000
BRF Vivsta	2025-01-15	39	1	1	1963	2 452	8 076	315 000
Mariedal	2024-11-14	38,5	1	1		2 848	7 662	295 000
BRF Mariedal	2024-09-20	41	1	3	1963	4 020	4 878	200 000
Mariedal	2024-08-30	45,5	1	3	1963	4 052	7 692	350 000
Brf Mariedal	2024-08-29	43	1	2	1963	2 889	7 209	310 000
Brf Mariedal /Nisses Förvaltnings AB	2024-06-26	45,5	1	0	1963	3 085	7 252	330 000
Slipen / Castor	2024-01-30	33	1	-1	1965	1 878	11 363	375 000
Medel							7 279	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalbra läge i området. Lägenheten har låg standard och är i sämre skick, slitet och smutsig. Genomgående renoveringsbehov. Värdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 125 000 kr, motsvarande 3 333 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

125 000 KRONOR

Etthundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 100 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 333

Sundsvall 2026-09-02

VärderingsInstituttet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad flerbostadshus



Fasad mot baksidan



Fasad mot baksidan. Markeringen visar läget för lägenheten

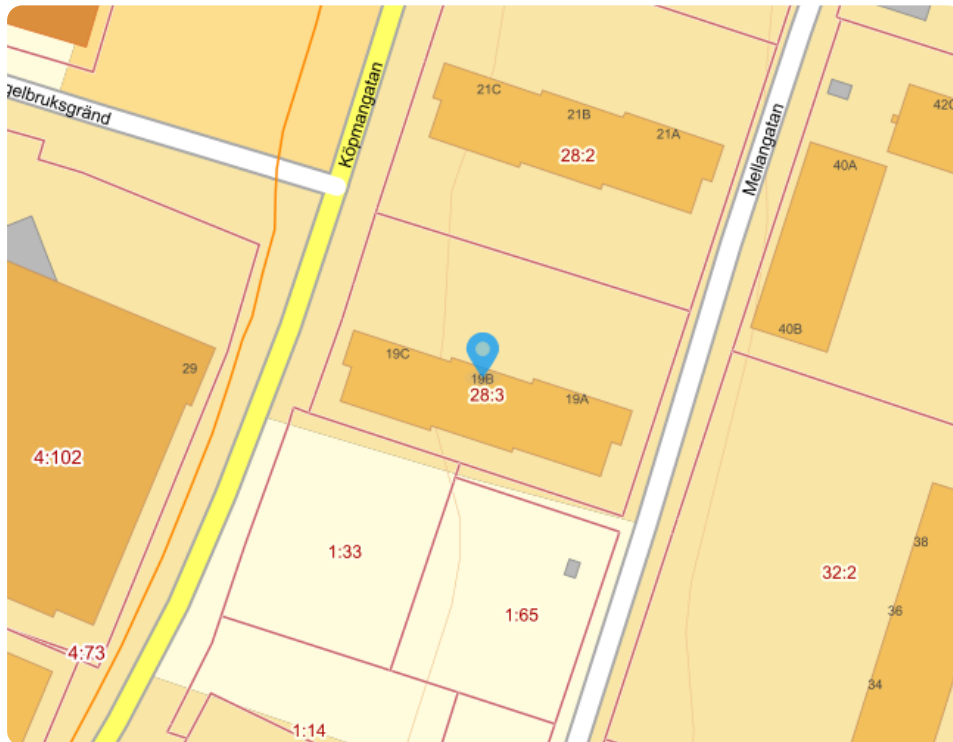


Vy från balkong mot grönområde med lekplats

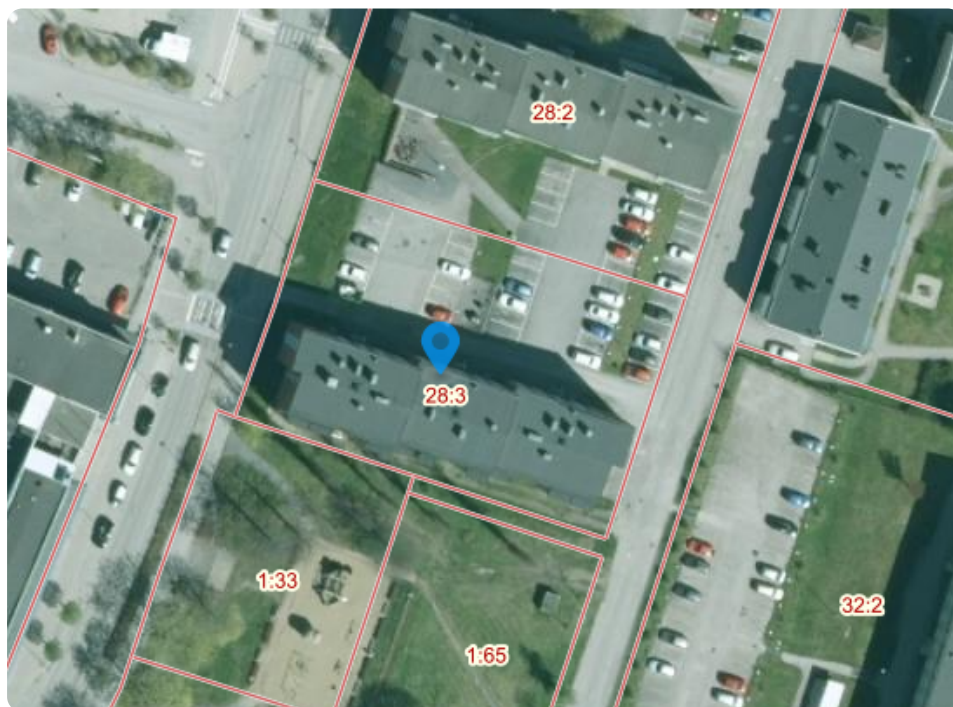
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

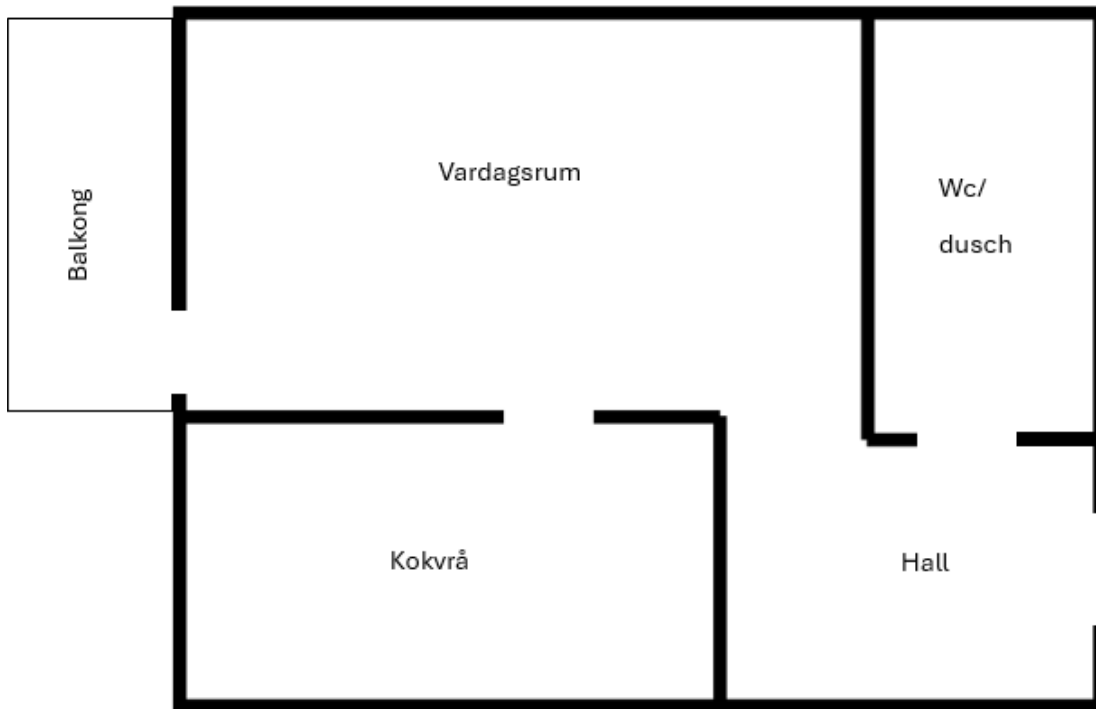


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Timrå Vivsta 28:3	UUID 909a6a81-46d6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220099860	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 2262	Distrikt Timrå Socken: timrå	Distriktskod 320015	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-05-30 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-08-19

Adress

Adress
Mellangatan 19 A, 19 B, 19 C
861 32 Timrå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 789200-1160 Brf Varvet 2 C/O Nisses Förvaltnings AB Box 9010 850 09 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Varvet 2	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1962-08-29	Akt 62/898
Berört fång 62/899 Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 67/382 Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 67/522 Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 67/521 Ingen köpeskillning redovisad
Berört fång 62/898 Köp (inklusive transportköp): 1962-04-02 Ingen köpeskillning redovisad			

Anmärkningar

Namn 99/8209
Id-nummer kompletterat 92/20510

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 9 402 407 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 312 800 SEK	1985-04-03	85/2762
2	87 200 SEK	1985-04-03	85/2764
3	530 000 SEK	1985-04-03	85/2766
4	73 800 SEK	1985-04-03	85/2768
5	750 000 SEK	1986-03-26	86/2353

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	1 233 000 SEK	1992-12-11	92/21613
Notera Innehavare: 92/21614 Nordbanken Kredit AB, Box 16051, 103 22 Stockholm			
7	5 415 607 SEK	2024-05-29	D-2024-00167658:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Härnösand	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Bågen	1966-03-11	22-TIM-1703
Stadsplan Kv bågen i vivsta	1968-08-12	22-TIM-1799
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2262-83/16.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Adven Energilösningar AB			
Last Timrå Vivsta 1:10,14,33,54,108-109, 3:5,43,55,93,95, 4:88-89,102, 28:1-3,7-8, 29:1-2, 30:1, 31:2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	112904-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	14 194 000 SEK	11 052 000 SEK	3 142 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
789200-1160 Brf Varvet 2 C/O Nisses Förvaltnings AB Box 9010	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Taxerade ägare 85009 Sundsvall		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 23413497 (2025)			
Taxeringsvärde 3 142 000 SEK	Riktvärdeområde 2262112	Byggrätt ovan mark 2 857 kvm	Riktvärde byggrätt 1 100 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 300009284 (2025)			
Taxeringsvärde 52 000 SEK	Riktvärdeområde 2262112	Lokalyta 48 kvm	Hyra 18 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 23412497 (2025)			
Taxeringsvärde 11 000 000 SEK	Riktvärdeområde 2262112	Bostadsyta 2 286 kvm	Hyra 2 629 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1967-06-14	22-TIM-1734
Sammanläggning		1967-10-06	22-TIM-1734
Ledningsrättsåtgärd		1983-06-03	2262-83/16
Ursprung			
Timrå Vivsta 1:11,60-61,111			
Läge, Karta			
Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6930455.7	E (SWEREF99 TM) 619844.4
Areal			
Område Total	Totalareal 2 564 m ²	Därav landareal 2 564 m ²	Därav vattenareal 0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning Y-Timrå Bågen:3		Omregistreringsdatum 1988-06-08	Akt 2281-87/203

Källa: Lantmäteriet

